



---

<b>031</b>	<b>04.05</b>	<b>Nutzungsplan</b>
	<b>04.05.1</b>	<b>Technische Revision der Bau- und Zonenordnung / des Verkehrsrichtplans – Verabschiedung / Terminierung öffentliche Auflage / Verzicht Mehrwertausgleich (Wiedererwägung)</b>

---

Die aktuell geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde am 26. September 2011 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Der Auslöser für die vorliegende technische Revision der BZO ist insbesondere die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen werden gesamtschweizerisch vereinheitlicht. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt zur IVHB umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) entsprechend angepasst. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

Zudem wurden seit Inkraftsetzung der BZO Dättlikon vereinzelte Vollzugsmängel erkannt. Diese werden nun im Rahmen der ohnehin notwendigen technischen Revision der BZO mittels Optimierungen oder Präzisierungen behoben. Zusätzlich werden kleinere Korrekturen des Zonen- und Kernzonenplans vorgenommen und im Planungsbericht einzeln begründet.

Gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz haben die Gemeinden den kommunalen Mehrwertausgleich bis zum 1. März 2025 umzusetzen. Ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe war infolge des Bundesgerichtsurteils "Meikirch" (1C\_233/2021) vom 5. April 2022 nicht mehr möglich. Inzwischen hat das Bundesparlament im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Die gesetzliche Grundlage wurde so konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Da die Referendumsfrist zur Teilrevision RPG 2 am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen ist, kann basierend auf dem neuen Recht nun wieder auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichtet werden (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion vom 11. März 2024).

Die Gemeinde Dättlikon strebt den Beibehalt des Status quo an. Es wird daher auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet.

Nach der 2. Vorprüfung der Baudirektion des Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) wurde der Entwurf den Änderungswünschen der Baudirektion angepasst und ist nun dem Gemeinderat vorzulegen:

#### Technische Revision Bau und Zonenordnung

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14.12.2023
- Synoptische Darstellung BZO, vom 14.12.2023
- Vorschriften (neu) Lesehilfe, vom 14.12.2023
- Zonenplanänderung Parzelle-Nr. 104, Mst. 1:500, vom 14.12.2023
- Zonenplanänderung Parzellen-Nrn. 572 / 573, Mst. 1:500, vom 14.12.2023
- Zonenplanänderung Parzelle-Nr. 795, Mst. 1:500, vom 14.12.2023
- Zonenplan nach Änderung, Mst. 1:5000, vom 14.12.2023
- Kernzonenplan, Mst. 1:1000, vom 14.12.2023

#### Revision Kommunalen Verkehrsrichtplan

- Richtplantext mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV, vom 14.12.2023
- Kommunalen Verkehrsrichtplan, Mst. 1:5000, vom 14.12.2023

## Erwägungen

Alle erwähnte Unterlagen sind nun definitiv zu verabschieden. Zudem ist das Datum der öffentlichen Auflage zu terminieren. Es wird vorgeschlagen, den Beginn der öffentlichen Auflage ab 22. März 2024 zeitgleich mit der angekündigten Informationsveranstaltung festzulegen (gemäss PBG 60 Tage). Im Rahmen der öffentliche Auflage sind Einwände aus der Bevölkerung zu bearbeiten. Anschliessend erfolgt die Urnenabstimmung.

## Der Gemeinderat beschliesst:

1. Folgende Unterlagen werden definitiv zur öffentlichen Auflage sowie Anhörung verabschiedet:
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (14.12.2023)
  - Vorschriften (neu) Lesehilfe (14.12.2023)
  - BZO Synoptische Darstellung (14.12.2023)
  - Kernzonenplan Dorf und Blumetshalde (14.12.2023)
  - Zonenplan Situation nach Änderung 1:5000 (14.12.2023)
  - Zonenplanänderung Parzellen-Nr. 213/214 (14.12.2023)
  - Zonenplanänderung Parzellen-Nr. 572/573 (14.12.2023)
  - Zonenplanänderung Parzellen-Nr. 795 (14.12.2023)
  - Richtplantext mit Erläuterungen (14.12.2023)
  - Kommunalen Verkehrsrichtplan (14.12.2023)
2. Die öffentliche Auflage wird ab 22. März 2024 durchgeführt.
3. Mitteilung an
  - Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 83, 8302 Kloten
  - Hochbauvorsteherin, jin.onyetube@daettlikon.ch
  - 04.05.1

GEMEINDERAT DÄTTLIKON

Die Präsidentin: Der Schreiber:

  
Johanna Vogel

  
Karl Dürsteler



versandt: 20. MRZ. 2024